

Документ подписан простой электронной подписью  
Информация о владельце:  
ФИО: Емельянов Сергей Геннадьевич  
Должность: ректор  
Дата подписания: 09.02.2022 12:22:19  
Уникальный программный ключ:  
9ba7d3e34c012eba476ffd2d064cf2781953be730df2374d16f3c0ce536f0fc6

# МИНОБРНАУКИ РОССИИ

Федеральное государственное бюджетное  
образовательное учреждение высшего образования  
«Юго-Западный государственный университет»  
(ЮЗГУ)

Кафедра экспертизы и управления недвижимостью, горного дела

УТВЕРЖДАЮ:  
Проректор по учебной работе  
  
О.Г. Локтионова  
«14» 12 2021г.  


## УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ

Методические указания по выполнению практической работы для  
студентов направления подготовки 08.04.01 «Строительство»

УДК 69.003

Составитель К.И. Лось

Рецензент

Доктор экономических наук, профессор Гранкин В.Ф.

УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ  
ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ:

методические рекомендации по выполнению практических работ студентов направления подготовки 08.04.01 «Строительство» Юго-Зап. гос. ун-т; сост.: К.И. Лось.- Курск, 2021.- 12с.: Библиогр.: с. 43.

Содержит основные сведения о правилах выполнения практических работ по дисциплине «Управление рисками при реализации инвестиционно-строительных проектов». В работе даны рекомендации выполнению практических работ по управлению рисками в девелопменте при реализации инвестиционно-строительных проектов.

Методические указания соответствуют требованиям программы, утвержденной на заседании кафедры Экспертизы и управления недвижимостью, горного дела протокол № 5 от «29» 12 2021 года.

Предназначены для студентов направления подготовки (специальности) 08.04.01 Строительство.

Текст печатается в авторской редакции

Подписано в печать

формат 60x84 1/16

Усл. Печ. Лист Уч.-изд.л. Тираж 100экз. Заказ 2014 Бесплатно

Юго-Западный государственный университет.

305040, г. Курск, ул. 50 лет Октября, 94

## Содержание

1. Цели и задачи дисциплины.....	4
2. Содержание дисциплины .....	5
3. Задания для самоконтроля .....	9
4. Вопросы для самоконтроля.....	10
5. Рекомендуемая литература .....	11

## 1. Цели и задачи дисциплины

**Цель** изучения дисциплины – формирование у студентов теоретических и практических знаний об управлении рисками при реализации инвестиционно-строительных проектов

Целью дисциплины является изучение основ экспертизы проектной документации, приобретение практических навыков по решению широкого спектра задач, связанных с порядком назначения и производства экспертизы. Студенты при освоении дисциплины «Управление рисками при реализации инвестиционно-строительных проектов» должны:

**Знать:** теоретические основы осуществления критического анализа проблемных ситуаций на основе системного подхода; методы представления и описания результатов проектной деятельности, а также критерии и параметры оценки результатов выполнения проекта; особенности поведения выделенных групп людей, участников социального взаимодействия.

**Уметь:** анализировать проблемные ситуации на основе системного подхода; подготовить план-график реализации проекта в целом и план контроля его выполнения; учитывать в своей социальной и профессиональной деятельности интересы, особенности поведения и мнения (включая критические) людей, с которыми работает/взаимодействует, в том числе посредством корректировки своих действий.

**Владеть:** основами критического анализа проблемных ситуаций, выработки стратегий действий; особенности поведения выделенных групп людей, участников социального взаимодействия; организацией и управлением командным взаимодействием в решении поставленных целей.

## 2. Содержание дисциплины

В процессе инвестиционной деятельности, впрочем, как и в момент принятия любого экономического решения, хозяйствующий субъект неизбежно встречается с ситуацией неопределенности будущих результатов своей деятельности.

Другими словами, предприниматель постоянно сталкивается с различными видами рисков. Постараемся определить, что же такое риск и какие последствия он может иметь при осуществлении инвестиций.

Риск – это вероятность наступления нежелательных событий в будущем.

Характеристики риска: – риск связан с неопределенностью будущих событий, их случайным характером; – рисковая ситуация должна предусматривать наличие нескольких альтернативных исходов рассматриваемых событий, в противном случае не будет выполнено условие неопределенности возможных результатов; – риск создает вероятность получения убытков, впрочем, он также должен давать возможность получения дополнительной прибыли; – возможность определить вероятность наступления определенных исходов и ожидаемых результатов.

В свете сказанного можно дать следующее определение: риск – ситуация неопределенности последствий принятия решений, которая может привести к различным альтернативным результатам, вероятность наступления которых может быть определена количественно или качественно. В экономическом смысле будем рассматривать риск как ситуацию неопределенности будущих доходов и результатов бизнеса, отделив, таким образом, все риски, не связанные непосредственно с предпринимательской деятельностью.

В инвестиционной деятельности мы сталкиваемся с огромным разнообразием рисков, поэтому необходимо классифицировать их по вполне определенным признакам.

Наиболее общим является деление рисков на чистые (статистические, простые) и спекулятивные (динамические, коммерческие). При этом чистые риски практически всегда провоцируют убытки предпринимателя, например, вследствие стихийных бедствий, несчастных случаев, технологических изменений. Спекулятивные риски могут нести либо потери, либо дополнительную прибыль.

К основным видам простых рисков относятся:

- природно-естественные риски, связанные с проявлением стихийных сил природы;

- экологические риски, связанные с наступлением ответственности за загрязнение природы;
- транспортные риски – это риски, связанные с перевозкой грузов;
- имущественные риски – потери имущества предприятия вследствие действий третьих лиц;
- политические риски – получения убытков в результате изменения государственного курса экономического развития; Данный перечень не охватывает всех возможных чистых рисков, с которыми сталкивается предприниматель, однако дает общее представление о данной их категории. Отметим, что простые риски присущи любому виду предпринимательской деятельности, в том числе они возникают и при осуществлении инвестиционных проектов, однако нельзя считать такие риски исключительно их результатом.

В группу спекулятивных включаются все виды рисков, непосредственно связанных с предпринимательской и инвестиционной деятельностью. Можно считать, что такие риски являются результатом предпринимательской деятельности.

Более того, наличие риска является одним из существенных условий предпринимательства. Основную группу спекулятивных рисков и составляют инвестиционные риски, к которым относятся все риски, связанные с инвестициями в материальные и нематериальные активы или в финансовые средства. Все такие риски объединяет общая неопределенность будущих доходов и расходов, связанных с выполнением инвестиционного проекта. Отметим, что в специальной литературе отсутствует четкое описание инвестиционного риска, как отдельного и цельного типа риска, по всей видимости, это связано с тем, что осуществление инвестиционных проектов вызывает очень большое количество рискованных ситуаций. Поэтому мы будем говорить о множестве (или системе) инвестиционных рисков, включая в данное множество любой частный риск, способный повлиять на показатели эффективности инвестиций.

Существуют различные виды и классификации инвестиционных рисков, рассмотрим основные из них.

По объекту инвестирования принято выделять финансовые и производственные риски в зависимости от того, в какую сферу деятельности осуществляются вложения капитала – в реальный или фиктивный капитал. Кроме того, деление рисков на финансовые и производственные важно с точки зрения используемых методов измерения рисков, о чем речь пойдет ниже. Однако отметим, что в большинстве случаев финансовые риски могут

быть измерены статистическими методами, а производственные — методами экспертной оценки.

Финансовые риски связаны с инвестициями в различные финансовые активы – ценные бумаги, срочные инструменты, валюту и т.п. Специфика финансовых рисков полностью определяется формами выбранных для инвестирования финансовых инструментов и особенностями факторов, определяющих стоимость и доходность данного инструмента. Кроме того, уровень финансового риска определяется показателями финансовой устойчивости, платежеспособности и возможного банкротства эмитента выбранной ценной бумаги.

Отдельную группу финансовых рисков составляют кредитные риски, связанные с вложениями в финансовые инструменты в виде займов и кредитов. Соответственно риску подвергается кредитор, выдающий ссуды своим заемщикам.

Наличие кредитных рисков связано с тем, что изменения в финансовом положении заемщика может вызвать непредусмотренные изменения в погашении кредитных обязательств, вплоть до полного прекращения платежей по кредиту. Таким образом, кредитный риск может быть разделен на риск неполучения (несвоевременного получения) процентных выплат по кредитам, который, соответственно, определяется показателями текущей платежеспособности заемщика. Второй составляющей кредитного риска является вероятность непогашения основной суммы кредита, например, в случае банкротства заемщика (риск банкротства заемщика). Уровень этого риска определяется общим экономическим и финансовым состоянием последнего.

Кредитным рискам подвержены все финансовые институты, предоставляющие капитал займа, в первую очередь коммерческие банки, а также любые инвесторы, вкладывающие свой капитал в инструменты с фиксированным доходом (например, в ценные бумаги).

Вторую группу инвестиционных рисков составляют производственные риски, вызванные всевозможными факторами, связанными с конкретным производством и его особенностями. В частности, к данной группе могут быть отнесены все риски, связанные с невыполнением производственных планов, в том числе и являющиеся следствием осуществления инвестиций в реальный капитал (при реконструкции, перевооружении предприятий, в других случаях).

Разделение инвестиционных рисков на финансовые и производственные не является единственным, используемым для классификации рисков. Следует отметить, что общая теория инвестиционных рисков разработана в

значительно меньшей степени, чем теория финансовых рисков. Для полного понимания природы инвестиционных рисков необходимо уметь определять различные их виды и формы, поэтому рассмотрим и другие используемые классификации.

В зависимости от вида потенциальных потерь, которые может спровоцировать инвестиционный проект, связанные с ним риски можно разделить на риск снижения доходности проекта, риск прямых финансовых потерь и риск упущенной выгоды.

В данном случае риск снижения доходности связывают с вероятностью недостижения проектом планируемых инвестиционных показателей. Например, в случае некачественного планирования (внутренний фактор) или в результате изменения общих характеристик доходности финансового рынка (внешний фактор). Необходимость учета внешних факторов доходности (ставок доходности финансового рынка) связана с тем, что планирование инвестиций в большинстве случаев основывается на показателях относительной доходности проекта в сравнении с показателями доходности финансового рынка. Таким образом, нежелательные последствия для инвестора может вызвать как снижение собственной доходности проекта, так и изменение относительной доходности в результате изменения внешних факторов рынка.



### **3. Задания для самоконтроля**

Задание 1. Зайдите на сайт Министерства экономического развития РФ, изучите основные программы развития экономики. Какие достоинства и недостатки государственной инвестиционной политики можно выявить?

Задание 2. Зайдите в информационную систему «Консультант плюс». Найдите основные нормативно-правовые документы, регламентирующие инвестиционную деятельность предприятий.

Задание 3. По данным Росстата, провести анализ инвестиционной деятельности государства и инвестиционной активности населения и предприятий в Российской Федерации за последние 5 лет.

Задание 4. Проанализировать основные факторы, учитываемые при разработке инвестиционной политики предприятия.

Задание 5. Составить схему, отражающую содержание и основные направления инвестиционной деятельности предприятия.

Задание 6. Проанализировать основные формы реальных инвестиций.

Задание 7. Составить таблицу классификации инвестиций.

Задание 8. Решите практическую задачу на анализ альтернативных вариантов инвестирования средств: Фирма может продать собственное оборудование на сумму 400 тыс. руб. и вложить вырученные деньги в банк под 15% годовых на условиях сложного процента. В случае эксплуатации оборудования через 9 лет его остаточная стоимость составит 100 тыс. руб. Ежегодный доход от эксплуатации оборудования в среднем 120 тыс. руб.

Требуется выбрать наиболее доходный способ вложения капитала на 9 лет.

Задание 9. Проведите сравнительный анализ теорий инвестирования представителей классической школы. Результаты оформите в виде эссе.

#### **4. Вопросы для самоконтроля**

1. В чем заключается рисковая ситуация? Почему риск характерен для осуществления инвестиционной деятельности? Объясните разницу между чистыми и спекулятивными рисками. Какие чистые риски можно отнести к инвестиционным?
2. Какие виды потерь могут вызывать инвестиционные риски? Почему изменение рыночных ставок доходности является риском для инвестора?
3. Каким образом риск данного инвестиционного проекта может быть связан с другими проектами фирмы? Как такое влияние надо учитывать при планировании инвестиций?
4. Опишите взаимосвязь между рисками, возникающими на разных уровнях экономической системы. Какие риски можно отнести к микро- и макроэкономическим?
5. Чем может быть опасна ревальвация национальной валюты для инвестора? Почему инфляционный риск связывают не только с ростом цен, но и с их снижением?
6. Почему при оценке рисков используются субъективные вероятности? Можно ли сравнивать показатели риска проекта для разных предпринимателей?
7. В каких случаях в качестве меры риска можно использовать дисперсию? Какие другие меры риска используются при анализе и когда?
8. Какие формы отношения к риску вам известны? В чем заключается их суть и какие методы управления рисками могут использоваться в каждом случае?
9. В чем сущность управления активами и пассивами как способа управления рисками? Какие виды риска можно снизить таким способом?
10. Объясните суть метода иммунизации. Почему показатели дюрации могут использоваться в качестве меры процентного риска?
11. В чем заключается смысл хеджирования? Любые ли риски можно хеджировать? Почему необходимо учитывать стоимость хеджирования при планировании инвестиций?
12. Какие виды инвестиционных рисков могут быть застрахованы? Выполнение каких свойств риском позволяет его страховать? В чем недостатки данного метода управления риском?

## 5. Рекомендуемая литература

1. Алтунин А. Е. Модели и алгоритмы принятия решений в нечетких условиях : моногр. / А. Е. Алтунин, М. В. Семухин. – Тюмень : Изд-во Тюмен. гос. ун-та, 2000.
2. Алтунин А. Е. Расчеты в условиях риска и неопределенности в нефтегазовых технологиях : моногр. / А. Е. Алтунин, М. В. Семухин. – Тюмень : Изд-во Тюмен. гос. ун-та, 2004.
3. Аршинов В. И. Синергетическое знание: между сетью и принципами / под ред. В. И. Аршинова, В. Г. Буданова, В. Э. Войцеховича. – М. : Прогресс-Традиция, 2000.
4. Арчибальд Р. Управление высокотехнологичными программами и проектами : пер. с англ. / Р. Арчибальд. – М. : ДМК Пресс, 2010.
5. Бартон Т. Комплексный подход к риск-менеджменту: стоит ли этим заниматься : пер. с англ. / Т. Бартон, У. Шенкир, П. Уокер. – М. : Изд. дом «Вильямс», 2003.
6. Беллман Р. Принятие решений в расплывчатых условиях / Р. Беллман, Л. Заде // Вопросы анализа и процедуры принятия решений. – М. : Мир, 1976.
7. Бенко К. Управление портфелями проектов / К. Бенко ; пер. с англ. К. Бенко, Ф. У. Мак-Фарлан. – М. : Вильямс, 2007.
8. Бернстайн П. Против богов: Укрощение риска : пер. с англ. / П. Бернстайн. – М. : ЗАО «Олимп-Бизнес», 2000.
9. Бочарников В. П. Fuzzy-технология: Математические основы. Практика моделирования в экономике / В. П. Бочарников. – СПб. : Наука ; РАН, 2001.
10. Буянов В. П. Рискология (управление рисками) : учеб. пособие / В. П. Буянов, К. А. Кирсанов, Л. М. Михайлов. – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Изд-во «Экзамен», 2003.
11. Валдайцев С. В. Оценка бизнеса / С. В. Валдайцев. – 3-е изд. – М. : Проспект, 2008.
12. Ван Хорн Дж. К. Основы управления финансами : пер. с англ. / Дж. К. Ван Хорн ; гл. ред. серии Я. В. Соколов. – М. : Финансы и статистика, 2003.
13. Верзух Э. Управление проектами: Ускоренный курс по программе MBA / Э. Верзух. – М. : ИД Вильямс, 2010.
14. Волков И. М. Проектный анализ: Продвинутый курс : учеб. пособие / И. М. Волков, М. В. Грачева. – М. : ИНФРА-М, 2011.
15. Грашина М. Н. Основы управления проектами / М. Н. Грашина, В. Р. Дункан. – М. : Бином. Лаборатория знаний, 2011.
16. Грей К. Ф. Управление проектами: Практическое руководство : пер. с англ. / К. Ф. Грей, Э. У. Ларсон. – М. : Изд-во «Дело и сервис», 2007.

17. Грекул В. И. Проектное управление в сфере информационных технологий / В. И. Грекул, Н. Л. Коровкина, Ю. В. Куприянов. – М. : Бином. Лаборатория знаний, 2013.
18. ДеМарко Т. Вальсируя с медведями: управление рисками по разработке программного обеспечения / Т. ДеМарко, Т. Листер ; пер. с англ. Ю. М. Яновской ; науч. ред. А. Д. Баженов, А. О. Арефьев. – М. : Компания p.m.Office, 2005.
19. Елиферов В. Г. Бизнес-процессы: Регламентация и управление : учеб. / В. Г. Елиферов, В. В. Репин. – М. : ИНФРА-М, 2005.
20. Заде Л. А. Основы нового подхода к анализу сложных систем и процессов принятия решений / Л. А. Заде // Математика сегодня. – М. : Знание, 1974.
21. Заде Л. А. Понятие лингвистической переменной и ее применение к принятию приближенных решений / Л. А. Заде. – М. : Мир, 1976.
22. Ильин В. И. По ту сторону проектов: Записки консультанта / В. И. Ильин. – М. : Бином. Лаборатория знаний, 2011.
23. Кемпбелл Э. Стратегический синергизм. – 2-е изд. / Э. Кемпбелл, К. С. Лачс. – СПб. : Питер, 2004.
24. Ковалев В. В. Введение в финансовый менеджмент / В. В. Ковалев. – М. : Финансы и статистика, 2006.
25. Корнилова Т. В. Психология риска и принятия решений : учеб. пособие / Т. В. Корнилова. – М. : Аспект Пресс, 2003.
26. Кристенсен К. М. Дилемма инноватора: Как из-за новых технологий погибают сильные компании / К. М. Кристенсен. – М. : Альпина Бизнес-Букс, 2004.
27. Кристенсен К. М. Решение проблемы инноваций в бизнесе. Как создать растущий бизнес и успешно поддерживать его рост / К. М. Кристенсен, М. Е. Рейнор. – М. : Альпина Бизнес Букс, 2004.
28. Лоскутов А. Ю. Нелинейная динамика, теория динамического хаоса и синергетика (перспективы и приложения) // Компьютерра. 1998. № 47. Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов (вторая редакция) / М-во экономики РФ, М-во финансов РФ, ГК по строительству, архитектуре и жилищ. политике ; рук. авт. коллектива В. В. Косов, В. Н. Лившиц, А. Г. Шахназаров. – М. : ОАО «НПО “Изд-во “Экономика”», 2000.
29. Недосекин А. О. Применение теории нечетких множеств к задачам управления финансами / А. О. Недосекин // Аудит и финансовый анализ. – 2000.
30. Недосекин А. О. Анализ риска инвестиций с применением нечетких множеств / А. О. Недосекин, К. И. Воронов // Управление риском. – 2000.

31. Недосекин А. О. Анализ риска банкротства предприятия с применением нечетких множеств / А. О. Недосекин, О. Б. Максимов // Вопросы анализа риска. – 1999.
32. Недосекин А. О. Нечетко-множественный анализ риска фондовых инвестиций / А. О. Недосекин. – СПб. : Изд-во «Сезам», 2002.
33. Павлов А. Н. Управление программами проектов на основе стандарта PMI The Standart for Program Management: Изложение методологии и рекомендации по применению / А. Н. Павлов. – М. : Бином. Лаборатория знаний, 2012.
34. Пинто Дж. К. Управление проектами / Дж. К. Пинто ; пер. с англ. под ред. В. Н. Фунтова. – СПб. : Питер, 2004.
35. Разу М. Л. Управление программами и проектами: 17-модульная программа для менеджеров «Управление развитием организации». Модуль 8 / М. Л. Разу, В. И. Воропаев, Ю. В. Якутин и др. – М. : ИНФРА-М, 2000.
36. Реут Д. В. Инструмент реальных опционов в контроллинге проекта / Д. В. Реут, Ю. Н. Бисеров // Контроллинг. – 2007.
37. Товб А. С. Управление проектами: стандарты, методы, опыт / А. С. Товб, Г. Л. Ципес. – М. : ЗАО «Олимп-Бизнес», 2003.
38. Томпсон А. А. Стратегический менеджмент. Концепции и ситуации для анализа. – 12 изд. / А. А. Томпсон, А. Дж. Стрикленд. – Киев : Вильямс, 2011.
39. Управление проектом. Основы проектного управления: учеб. / коллектив авт. под ред. проф. М. Л. Разу. – М. : КНОРУС, 2011.
40. Управление риском: Риск. Устойчивое развитие. Синергетика. – М. : Наука, 2000.
41. Хелдман К. Профессиональное управление проектом / К. Хелдман. – М. : Бином. Лаборатория знаний, 2012.
42. Эдвинссон Л. Корпоративная долгота: Навигация в экономике, основанной на знаниях : пер. с англ. / Л. Эдвинссон. – М. : ИНФРА-М, 2005.
43. Эддоус М. Методы принятия решений / М. Эддоус, Р. Стэнсфилд ; пер. с англ. под ред. И. И. Елисеевой. – М. : Аудит, ЮНИТИ, 1997.